

Protokoll til årsmøte 2023 for Ødegården Borettslag

Organisasjonsnummer: 851488782

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 3. mai kl. 18:00 til 6. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 3. mai 2023, i Kolbotn IL klubbhus, Kongeveien 44.

Antall stemmeberettigede som deltok: 142.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **108**

Antall stemmer mot vedtaket: **7**

Antall blanke stemmer: **27**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. KONSTITUERING – Godkjenning av stemmeberettigede

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **108**

Antall stemmer mot vedtaket: **6**

Antall blanke stemmer: **28**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. KONSTITUERING – Valg av møteleder

Forslag til vedtak:

Årsmøtet velger Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**

Antall stemmer mot vedtaket: **8**

Antall blanke stemmer: **31**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. KONSTITURERING – Valg av protokollvitner

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Årsmøte må derfor velge minst 1 eier,

Forslag til vedtak:

Elisabeth Kippersund og Anita Kristoffersen velges som protokollvitne for årsmøtet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **108**

Antall stemmer mot vedtaket: **3**

Antall blanke stemmer: **31**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022. Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2022 med årsresultat og revisorsberetning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap for 2022 godkjennes, og årsresultatet overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **38**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 375 000,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**

Antall stemmer mot vedtaket: **16**

Antall blanke stemmer: **36**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fordeling av felleskostnadene

Fremmet av: Tore Hjartnes

I borettslagsloven står følgende:» § 5-19.Fordeling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.»

Styret i samråd med fagpersonell bør gjennomgå om fordelingen av felleskostnadene i borettslaget er i samsvar med intensjonen i loven.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget stemmes **MOT**.

Felleskostnadene ble fastsatt da borettslaget ble bygget av Oppegård Boligbyggelag, Senere ble det vedtatt en ny fordeling etter ny finansieringsplan ved påbygg av loftsleilighetene. Fordelingen skal være fordelt etter borettslagsloven som tilsier eierbrøk. Dette arbeidet ble utført av tidligere forretningsfører USBL.

Skal felleskostnadene endres krever dette 100% tilslutning.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **29**

Antall stemmer mot vedtaket: **79**

Antall blanke stemmer: **34**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Maling av trappeoppgangene i blokken

Fremmet av: Olivier Alexandre Mueller

Det er en del trappeoppganger i blokkene som ser litt shabby ut og bør males på nytt. Dette kan gjøres på dugnad eller leie inn arbeid.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at malearbeid må gjøres av fagfolk for å ivareta kvalitet og HMS under gjennomføringen av arbeidet. Styret kan utrede kostnader, og legge dette inn i vedlikeholdsplan og budsjett for neste de års drift.

Forslag til vedtak:

Gi styret mandat til å utrede kostnaden og bestemme om dette kan legges ut på anbud eller gjennomføres som dugnad

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**

Antall stemmer mot vedtaket: **23**

Antall blanke stemmer: **22**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Tilrettelegge for mer blomster til glede for beboere og for pollinerende insekter.

Fremmet av: Iris Von Heimborg

Bruke deler av områder med gressplen som ikke brukes, som f.eks grøftekanter, veikanter og skråninger, til såing av villblomster og blomstereng.

Dette vil være til stor glede for alle beboere og besøkende, men ikke minst små pollinerende insekter som sårt trenger større biologisk mangfold av planter.

Små, lokale tiltak er svært viktig fore økosystem, og det hadde vært flott om Ødegården kunne bidratt litte grann. Kanskje også sette opp noen små insektshotell i områder der det ikke er ferdes alt for mange mennesker.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget stemmes **FOR**.

Styret innstiller på positivt vedtak om å så blomstereng i egnede områder. Styret kan i samarbeid med Drift/driftsleder gå gjennom borettslaget og finne områder. Styret støtter forslag om at dette gjøres på dugnad.

Forslag til vedtak:

1. Styret kjøper pakker med blomster som kan såes
2. Frivillige beboere sår disse på dugnaden
3. Drift får færre områder av gressplen å klippe (må avklare områder med drift først)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **105**

Antall stemmer mot vedtaket: **16**

Antall blanke stemmer: **21**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. FARE FOR TAKRAS

Fremmet av: Tommy Bratseth

Det er ingen hemmelighet at det raser is fra takene her oppe. Tiltak er forsøkt, men dessverre så virker ikke dette. Isen kommer susende når du minst aner det, og det faller over både inngangsdør og terrasse. Dette er livsfarlig. «Isflakene» kan være så lange som en meter når de slipper taket. Håper ikke det må en ulykke til, før noe blir gjort.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vi utreder mer rundt ulike typer is/snøfangere. Det er tidligere forsøkt med en ny type i noen av blokkene, men det er også fare for is/snøras fra takene på rekkehusene. Styret utreder i samarbeid med Drift/driftsleder om det finnes andre typer som er bedre egnet og mer effektive når det gjelder sikkerhet.

Forslag til vedtak:

Dette må fagpersoner uttale seg om, men en type netting som fanger isen? Større takrenner? Montere gitter som også går ned i buene til taksten?

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **91**

Antall stemmer mot vedtaket: **26**

Antall blanke stemmer: **25**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Parkering

Fremmet av: Tommy Bratseth

For få parkeringsplasser.

Hvorfor går styret alltid imot å bygge flere parkeringsplasser? Det er jo fullt kl 15.30 hver dag. Det er et megastort behov for fler parkeringplasser. Det er 2023. Folk har 2 biler. Kan det ikke gjøres noe for å øke trivsel til beboerne? Det er ikke gøy å lete etter parkering omtrent hver eneste gang man kommer hjem til sin egen bolig.

Styrets innstilling

Styret innstiller ikke på å bygge flere parkeringsplasser. Det er dessuten mange ledige garasjer som beboere kan leie. Styret vurderer at utgifter til vedlikehold av bygningsmasse må prioriteres fremfor å bygge flere p-plasser. Til orientering er det i budsjettet for 2023 avsatt midler til asfaltering på dagens parkeringsområde. Forslaget er heller ikke i tråd med politiske føringer om bærekraft og miljø.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **18**

Antall stemmer mot vedtaket: **105**

Antall blanke stemmer: **19**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Vaskestasjon for sykler

Fremmet av: Olivier Alexandre Mueller

Jeg prøver igjen i håp om at noen men forklare hvorfor forslaget ble stemt ned ifjor.

Vi er flere vintersyklere i borettslaget og de av oss som bor i blokk har ikke mulighet til å spyle sykkel etter syklingen til og fra jobb eller i skogen. Særlig for oss som sykler til og fra jobb er spyling viktig grunnet saltingen.

Forslaget går ut på å gi styret mandat til å hente inn pris for en enkel vaskestasjon som inneholder en vinterfast (selvdrenerende) vannkran samt rist og avløp, slik at det ikke blir is og glatt der sykkel vaskes. Forslag til plassering er ved siden av vaktmesterkontoret (HJV4) eller der vi idag har strømuttak til f.eks. rengjøring av bil (ved postboksene).

Et grovt anslag på kostnad er et sted mellom 8000 og 15000 kroner, avhengig av dugnadsinnsats av oss som sykler og om det allerede finnes en vannkran tilgjengelig.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget stemmes **MOT**.

Styret innstiller ikke på positivt vedtak. Det er ikke grunnlag for å prioritere dette i en tid med økte kostnader generelt, samt påbegynt vedlikehold av bygningsmasse og p-område. Tiltaket vil i hovedsak være til nytte bare for få beboere. Kostnadsoverslaget er antagelig også underestimert fordi det vil være behov for grunnarbeider i forbindelse med avrenningen.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **29**

Antall stemmer mot vedtaket: **86**

Antall blanke stemmer: **27**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Etablering av gangvei mellom parkeringsplass og Håkon Jarls vei 4

Fremmet av: Olivier Alexandre Mueller

Bakken ved siden av basket-/skøytebanen fra Håkon Jarls vei 4 ned til parkeringsplassen brukes av veldig mange beboere og om høsten blir det veldig mye søle og bløtt underlag og om vinteren blir det veldig glatt. Vi ønsker å etablere en gangsti med heller som

gjør det enkelt å brøyte det om vinteren og unngå store skader på gress om høsten når marken er bløtt.

Både min sønn og jeg er villige til å gjøre den jobben på dugnad mot at borettslaget stiller med materialer (sand og heller)

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget stemmes **FOR**.

Styret støtter forslaget. Dette bidrar til penere uteområde, og det er mer praktisk for mange beboere. Styret innstiller på at vi undersøker kostnader og at dette skal prioriteres enten i årets budsjett, eller neste års budsjett. Dette avhenger av kostander. Arbeidet må utføres av fagfolk.

Forslag til vedtak:

Drift får i oppdrag om å kjøpe inn materialer til etablering av gangvei



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **93**

Antall stemmer mot vedtaket: **18**

Antall blanke stemmer: **31**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Endring vedtektene 4.2 pkt 1 Vedlikehold av verandaer blokkene

Fremmet av: Tore Hjartnes

I dag lyder vedtektene som følger: «Andelseiere med bolig i blokk har ansvaret for å vedlikeholde innvendige flater på balkonger så som gulv, rekkverk og vegger inn mot leiligheten.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av renner og rister på balkonger/verandaer, og lignende.»

Begrunnelse for forslaget: Verandaene i blokkene er fast ytre del av boligen i borettslaget og må anses å være del av borettslagets vedlikeholdsansvar, jf. bl.a. borettslagsloven paragr 5-17. Dette betyr at borettslaget også har ansvaret for beising/maling av overflater i tillegg til annet nødvendig vedlikehold.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget stemmes **MOT**.

Styret innstiller ikke på at vedtekten skal endres.

Det er å forvente at alle beboere foretar grunnleggende vedlikehold og renhold av egen bolig inkludert uteplass/veranda. Utsiden av verandaen, altså fasade, er borettslagets ansvar og vedlikeholde, men gulvdekke og alt på innsiden av verandaen er andelseiers ansvar på samme måte som at uteplassene til rekkehusene er andelseiers ansvar å vedlikeholde. Dette er ikke et ansvar eller kostnad som skal bæres av alle andelseiere.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **30**

Antall stemmer mot vedtaket: **84**

Antall blanke stemmer: **28**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

15. Vedtektsendring om varmepumper; vedtekt 5-1(1)

Fremmet av: Jonas Aabrandt

Med økende strømpriser kan det være ønskelig med alternative energikilder. Det bør således være tillatt for andelseierne å installere varmepumper. Det krever at vedtekt 5-1 endres, og deretter et vedtak om installering.

Forslag:

Vedtekt 5-1(1); "Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig, så som terrasser, verandaer, paraboler eller andre antenner, **varmepumper**, leskjermer, større lekeapparater m.v.";

endres ved at ordet "varmepumper" slettes, slik:

"Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig, så som terrasser, verandaer, paraboler eller andre antenner, leskjermer, større lekeapparater m.v."

Følgende betingelser som settes inn i vedtektene som nytt avsnitt:

1: Varmepumpen som installeres er av nyere type, med et maksimalt støynivå på 40 decibel. (Dette er beregnet ut ifra ett gjennomsnitt av nye varmepumper til salgs i 2023)

2: Varmepumpen installeres av F-gass sertifiserte fagfolk, og installasjonen dokumenteres i etterkant ved å innsende fakturakopi til styret/drift.

3: Varmepumpen installeres hensiktsmessig i forhold til naboers nærhet. Varmepumpen kan ikke installeres før guiden "*Krav til universell utforming ved installering av varmepumper i Ødegården borettslag*" foreligger. Kravene utarbeides av styret og guiden skal foreligge innen utgangen av august 2023.

4: Beboer bekoster både varmepumpe og installasjon selv, og står for all vedlikehold i forbindelse hermed.

5: Beboer hefter personlig for eventuell skade på bygningsmassen, som følge av manglende vedlikehold, eller feilaktig installasjon. Dette gjelder også fuktskader som følge av manglede drenering/fukthåndtering.

6: Om varmepumpen fjernes, må beboer bekoste dette selv, samt utbedre eventuelle hull i utevegger etter installasjon.

Fordeler:

- Mer frihet for hver enkelt andelseier når man skal velge varmekilde.
- Billigere varmeløsning enn mange andre.
- I en tid med høye strømpriser vil det være et godt alternativ til panelovner som de fleste har i dag
- Bedre inneklima

Ulemper:

- Om mange velger denne løsning kan det potensielt blive et støyproblem
- Naboer kan bli påvirket av plasseringen av utedelen.
- Om utedelen ikke bygges inn, vil det ikke akkurat forskjønne fasaden.

Styrets innstilling

Styret er ikke enstemmig i sin innstilling, så vi har ingen klar innstilling til forslaget.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **54**

Antall stemmer mot vedtaket: **62**

Antall blanke stemmer: **26**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

16. Endring av husordensregler

Styret har sett på Husordensregler og vedtekter. Når det gjelder husordensregler er det flere av disse som er utdatert. Styret har derfor revidert dem. Se vedlegg.

Både system for søppelhåndtering og samfunnet vi lever i har endret seg siden sist reglene ble revidert. Skal det ha noen hensikt å ha regler, bør de oppleves som relevante for beboere/andelseiere.

Styret foreslår tekstendringer i 4 husordensregler (5-2, 8-7, 10-1, og 12-3), samt 2 nye husordensregler; 10.2, slik: *"Det skal ikke hensettes søppel, avfall eller kassable gjenstander utenfor, eller ved siden av søppelcontainerne /-beholderne."*

Og; 16.1, slik: *"Det er ikke tillatt å gjøre opp ild (tenne bål), verken på barmark eller i bålpanne."*

Styret foreslår å oppdatere og endre Husordensreglene slik det fremgår av forslag til vedtak og av vedlegget.

Forslag til vedtak:

Styret innstiller på endring av husordensregler som beskrevet



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **104**

Antall stemmer mot vedtaket: **12**

Antall blanke stemmer: **26**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Valg av tillitsvalgte

Forslag til styreleder – styrerepr. - vara/vel-utvalg og valgkomite for perioden 2023 – 2025.

Styreleder: Nils Christian Dahl (Gjenvalgt) 2023 – 2025.

Styrerepresentanter.

Jonas Aabrandt 2022 – 2024.

Øyvind Jæger 2022 – 2024.

Robert Anderson 2022 – 2024.

Camilla Kristiansen Hayes (Ny) 2023 – 2025.

Kristoffer Skreivang (Ny) 2023 – 2025.

Vararepresentanter / vel-utvalg

Rigmor Bårdsen 2022 – 2024.

Hilde Restoft 2022 – 2024.

Anita Kristoffersen 2022 – 2024.

Keneth Pham (Gjenvalgt) 2023 – 2025.

Patrik Johnsrud (Ny) 2023 – 2025.

Anette Højfeldt (Ny) 2023 – 2025.

Valgkomiteen

Tom Backe 2022 – 2024.

Steinar Clausen 2022 – 2024.

Ottar Furuheim (Ny) 2023 – 2025.

For valgkomiteen i Ødegården borettslag A/L

29 mars 2023.

Tom Backe. Steinar Clausen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Nils Christian Dahl (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nils Christian Dahl

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:

Camilla Kristiansen (89 stemmer)

Kristoffer Skreivang (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Camilla Kristiansen

Varamedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:

Anette Højfeldt (85 stemmer)

Patrik Johnsrud (83 stemmer)

Kenet Pham (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anette Højfeldt

Patrik Johnsrud

Kenet Pham

Valgkomite` (2 år)

Følgende ble valgt:

Ottar Furuheim (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ottar Furuheim

Protokollen signeres av:

Møteleder: Mona Kvandahl/s/
Protokollvitne: Elisabeth Kippersund/s/
Protokollvitne: Anita Kristoffersen/s/

Ved valgene på årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	Adresse	Valgperiode
Leder:	Nils Christian Dahl	Kongeveien 22	2023-2025
Styremedlem:	Jonas Jensen Aabrandt	Harald Hårfagres Vei 20B	2022-2024
Styremedlem:	Robert Andersson	Harald Hårfagres Vei 28E	2022-2024
Styremedlem:	Øyvind Jæger	Kongeveien 17L	2022-2024
Styremedlem:	Camilla Kristiansen	Kongeveien 15B	2023-2025
Styremedlem:	Kristoffer Skreivang	Harald Hårfagres Vei 34C	2023-2025
Varamedlem:	Rigmor Bårdsen	Håkon Jarls Vei 2D	2022-2024
Varamedlem:	Anita Kristoffersen	Håkon Jarls Vei 2D	2022-2024
Varamedlem:	Hilde Restoft	Harald Hårfagres Vei 34C	2022-2024
Varamedlem:	Kenneth Pham	Harald Hårfagres Vei 32B	2023-2025
Varamedlem:	Anette Højfeldt	Kongeveien 20	2023-2025
Varamedlem:	Patrik Johnsrud	Harald Hårfagres Vei 38H	2023-2025